

Handläggare
William Stepp
Telefon 08-508 27 508**Till**
Stadsbyggnadsnämnden

Startpromemoria för planläggning av etapp 2b i Slakthusområdet – Hjälpslaktaren 1 med flera i stadsdelen Johanneshov (cirka 320 bostäder, kontor, centrum)

Förslag till beslut

Stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

Anette Scheibe Lorentzi

Stadsbyggnadsdirektör

Monika Joelsson

Avdelningschef

Anna Lina Axelsson

Enhetschef

SAMMANFATTNING

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Slakthusområdet som en del av en hållbar stadsdel. Inom aktuell etapp föreslås nio byggnader bevaras och ges nytt innehåll, huvudsakligen centrum- och kontorsändamål anpassade till deras kulturhistoriska värden. Sammanlagt förväntas detaljplanen möjliggöra en utbyggnad av cirka 320 bostäder. Därutöver skapas förutsättningar för nya lokaler för kontors-, service-, handels- och centrumändamål. I områdets centrala delar föreslås en park i direkt anslutning till framtida uppgångar till ny tunnelbanestation. En mindre park föreslås i mötet med den nya gatan Diagonalen i planområdets södra del.

Markägare inom planområdet är Stockholms stad, med undantag för Hjälpslaktaren 4 som ägs av Hjälpslaktaren 4 AB, som i sin tur ägs av Eric Dahlin. Tomträttsinnehavare genom bolag är Atrium Ljungberg AB, Klöver AB, Castellum AB, John Mattson AB och Svenska Hus i Stockholm AB.

Frågor gällande bland annat buller och störningar från arenaområdet, kulturmiljöfrågor, skyfallshantering och nya byggnaders gestaltning är frågor att beakta under planarbetet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att planarbete påbörjas.

StadsbyggnadskontoretFleminggatan 4
Box 8314
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 27 300
stadsbyggnadskontoret@stockholm.se
stockholm.se

UTLÅTANDE

Syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av Slakthusområdet som en del av en hållbar stadsdel. Inom aktuell etapp föreslås nio byggnader bevaras och ska möjliggöra centrum- och kontorsändamål anpassade till byggnadernas kulturhistoriska värden. Övriga byggnader inom planområdet avses att rivas. Sammanlagt innebär detaljplanen en utbyggnad av cirka 320 bostäder. Därutöver ges planmässiga förutsättningar för nya byggnader innehållande kontor, service, handel och centrum. Inom planområdet föreslås två parker; en större park i Slakthusområdets mitt och en mindre intill den nya gatan Diagonalen. Den nya tunnelbanesträckningen mellan Gullmarsplan och Sockenplan med en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet innebär två tunnelbaneuppgångar placerade i anslutning till den centralt belägna parken.

Bakgrund

Plandata

Planområdet omfattar cirka fem hektar och avgränsas västerut av Hallvägen. I söder når planområdet sträckningen av den framtida gatan Diagonalen. Åt nordost avgränsas planområdet av Arenavägen, Rökerigatan och Styckmästargatan. Området inom etapp 2b ligger centralt i Slakthusområdet och är till större delen hårdgjort.

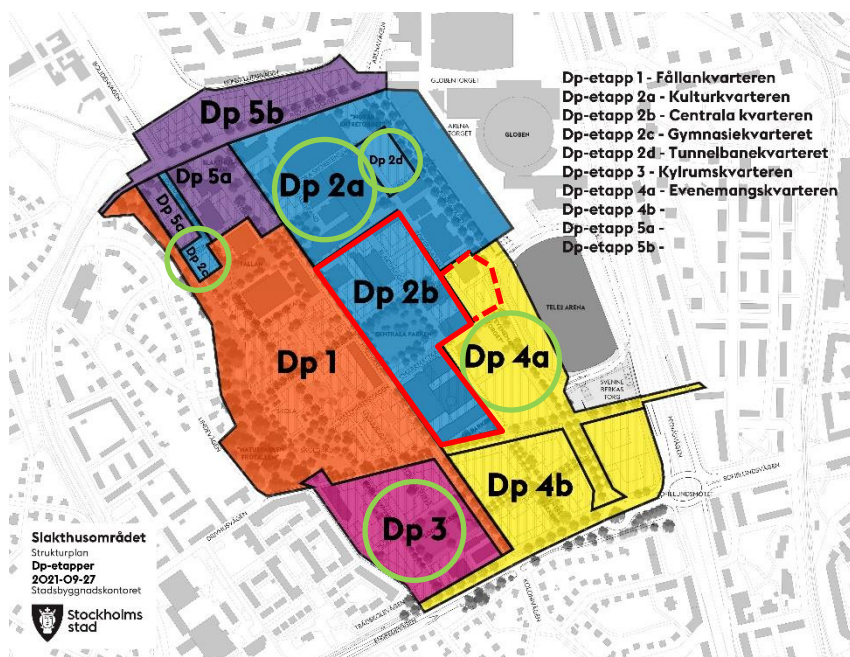
Gällande detaljplaner

Stadsplan Pl 1715D från 1945 medger industriändamål och trafikområde. Stadsplan Pl 372 vann laga kraft 1946 och medger markanvändning industri. Pl 058 från 1957 medger gata och park. Dp 2008-09117 vann laga kraft 2010 och medger idrotts-, kultur- och centrumändamål. Ingen av ovanstående detaljplaner har någon kvarvarande genomförandetid. ÄDp 2014-18909 vann laga kraft den 16 september 2019 och medger tunnelbana och tillhörande paviljongbyggnader ovan mark. Detaljplanen har genomförandetid till 2024. Områden inom ovanstående detaljplan kommer undantas från aktuellt planområde.

Pågående detaljplaner i området

I Slakthusområdet pågår etapp 2a - Sandhagen 15 med flera som innehåller centrum, kontor, gymnasieskola, hotell och gata, dnr 2019-06180; etapp 2c - del av fastigheten Johanneshov 1:1 som innehåller gymnasieskola, dnr 2019-04267; Etapp 2d - Sandhagen 2 med flera som innehåller kontor, hotell och centrum, dnr 2019-05073; etapp 3 - Isterbandet 1 med flera som innehåller bostäder, lokaler, kontor samt vård- och omsorgsboende, dnr 2020-14677 och

etapp 4a Styckmästaren 1 med flera som innehåller konstnärlig högskola, kontor, centrumändamål, dnr 2019-08051.



Karta som visar planområdets avgränsning (röd markering) samt angränsande pågående detaljplaner (gröna cirklar). Streckad röd markering avser två fastigheter som ingår i detta start-PM men avses behandlas inom det pågående planärendet etapp 4a Styckmästaren 1 med flera, dnr 2019-08051

Markägoförhållanden

Hjälpslaktaren 1 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hjälpslaktaren 1 Fastighets AB. Hjälpslaktaren 2 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hjälpslaktaren 2 Fastighets AB. Hjälpslaktaren 8 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Hjälpslaktaren 8 Fastighets AB. Ovanstående bolag ingår i samma koncern som John Mattson Fastighetsföretagen AB. Hjälpslaktaren 6, 7 och 9 ägs av Stockholms stad. Hjälpslaktaren 4 ägs av Hjälpslaktaren 4 AB, som i sin tur ägs av Eric Dahlin. Klöver AB har fullmakt att representera Eric Dahlin i planprocessen.

Charkuteristen 1 och 5-8 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB. Bolaget ingår i samma koncern som Castellum Stockholm AB.

Sandhagen 3-5 ägs av Stockholms stad. Sandhagen 6 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB. Bolaget ingår i samma koncern som Castellum Stockholm AB. Sandhagen 7 ägs av Stockholms stad och är upplåten med tomträtt till Kb Rökerigatan 20 som ingår i samma koncern som Svenska Hus. Sandhagen 14 ägs av Stockholms stad

och är upplåten med tomträtt till Atrium Ljungberg Slakthuset 16 AB. Bolaget ingår i samma koncern som Atrium Ljungberg AB.

Övergripande beslut och styrande dokument

Översiktsplan

Översiktsplanen pekar ut Slakthusområdet som ett område som ska utvecklas från ett renodlat verksamhetsområde till en tät och mångfunktionell stadsmiljö med bostäder, arbetsplatser, urbana stråk, verksamheter, parker, förskolor, skolor samt offentliga miljöer. Slakthusområdet har en utpekad särskild potential för kulturverksamheter.

Stockholms byggnadsordning

Slakthusområdet karaktäriseras som verksamhetsområde i byggnadsordningen. I vägledningen står bland annat att området ska utvecklas med utgångspunkt i kringliggande bebyggelse vad gäller karaktär, skala, material, kulör och typologier. Karaktärsskapande byggnader och miljöer ska utgöra ett stöd i att utforma bebyggelsen utifrån en formulerad arkitektonisk idé. Därutöver framhåller vägledningen vikten av att sträva efter integrerade gatunät som stärker sambandet med kringliggande områden.

Vision Söderstaden 2030

Slakthusområdet är en del av Söderstaden, för vilken Vision Söderstaden 2030 togs fram och godkändes av kommunfullmäktige 2010. Enligt visionen ska Söderstaden fungera som Stockholms evenemangs- och nöjesknutpunkt, där idrotts-, kultur- och nöjesevenemangen ska samsas med etableringar inom handel, kontor och service.

Program för Slakthusområdet

Ett planprogram för utveckling av Slakthusområdet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2 februari 2017. Programmet möjliggör för 4000 nya bostäder och 10 000 arbetsplatser, service och allmän platsmark. Slakthusområdets strukturplan tar avstamp i områdets historiska bebyggelse från tidigt 1900-tal och möjliggör för gammalt och nytt att existera sida vid sida. Stor omsorg ska läggas på de värden som stadsdelen saknar idag, det vill säga grönska, kvalitativa offentliga rum och upplevelserik samtida arkitektur sida vid sida med kulturhistoriskt värdefull miljö.

Riksintressen

Planområdet ligger inte inom något område för riksintresse. Gamla Enskede söder om Enskedevägen är riksintresse för kulturmiljövården. Nynäsvägen, väg 73, öster om planområdet, är

riksintresse för kommunikation då den utgör förbindelse mellan regionala centrum.

Kommunala beslut i övrigt

Stockholmsförhandlingen

I januari 2014 tecknade staten, Stockholms läns landsting, Stockholms stad, Solna stad, Nacka kommun och Järfälla kommun ett avtal om en utbyggnad av tunnelbanan och ökat bostadsbyggande. I det som kallas 2013 års Stockholmsförhandling ingår att kommunerna åtar sig att planera för 78 000 bostäder i tunnelbanans influensområde, varav cirka 45 900 i Stockholms stad. Planområdet ingår i influensområdet.

Aktieöverlåtelseavtal Atrium Ljungberg AB

Stockholms stad har träffat ett avtal med Atrium Ljungberg AB som innebär ett långvarigt samarbete om stadsutvecklingen i en del av Slakthusområdet som motsvarar cirka 30 procent av det totala området. En del av de förvärvade fastigheterna finns inom aktuellt planområde.

Markanvisningar

Exploateringsnämnden har den 17 december 2020 markanvisat Hjälpslaktaren 1 och 8 och del av 7 till John Mattson Fastighetsföretagen AB för bostäder, verksamhetslokaler samt ny användning i bevarad byggnad. Exploateringsnämnden fattade även den 17 december 2020 beslut om markanvisning för ändrad markanvändning samt ny bebyggelse till Castellum Stockholm AB genom Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB samt Svenska Hus i Stockholm AB genom Rökerigatan 20 KB inom fastigheterna Sandhagen 6 och 7. Castellum Stockholm AB genom Slakthusområdet i Johanneshov Fastighets AB markanvisades den 17 december 2020 för ändrad användning samt ny bebyggelse med kontor- och centrumändamål inom fastigheterna Charkuteristen 1 och 5-8.

Nuvarande förhållanden

Stadsbild och kulturmiljö

Stadsbilden präglas av storskaliga och gestaltningsmässigt sammansatta volymer med Globen som det dominerande landmärket i öster. Det för Slakthusområdet karakteristiska labyrintiska planmönstret återfinns mellan de huvudsakligen låga industribyggnaderna inom planområdet.



Befintlig byggnad som avses bevaras. Bild: Stockholms stad

Den befintliga bebyggelsen är grönklassad respektive gulklassad av Stadsmuseet, förutom Charkuteristen 5 som är blåklassad och anses ha ett särskilt högt kulturhistoriskt värde. Byggnaden ritades av arkitekten Ralph Erskine och stod inflyttningsklar 1955. Över den liggande volymen på lagerbyggnaden med fasader av rött tegel reser sig en kontorsbyggnad i tre våningar med glasade fasader.



Charkuteristen 5 vid tiden för färdigställandet. Foto: Sune Sundahl. Källa: Arkitekturmuseet

Trafik och kollektivtrafik

Planområdet angörs idag företrädesvis från Hallvägen. Tunnelbana och tvärbana kopplas till området norr om Slakthusområdet. Ny tunnelbanelinje planeras med station centralt i planområdet. Det regionala cykelstråket Nynäshamnsleden leder via Enskedevägen och Arenavägen till planområdet.

Miljö

Det bedöms finnas viss risk för markföroreningar inom planområdet då det har påträffats förhöjda föroreningshalter i angränsande planområde för etapp 1, Kylfacket med flera (Dp 2017-02397).

Vattenfrågor

Planområdet utgörs idag av bebyggd och hårdgjord mark utan grönytor för infiltration. Skyfallsmodelleringen för Stockholms stad visar att det idag finns platser i planområdet där vatten riskerar att samlas vid ett kraftigt skyfall. Dagvattenhanteringen kommer följa stadens strategi och riktlinjer för dagvatten.

Riskfrågor

Det finns flera rekommenderade transportleder för farligt gods i närheten av planområdet. Nynäsvägen är primär transportled för farligt gods. Enskedevägen är sekundär transportled för farligt gods från Sofielundsmotet till rondellen i sydöstra Slakthusområdet, vid nuvarande bensinstationer. Arenavägen är en sekundär transportled från korsningen vid Palmfeltsvägen norrut. Eftersom planerad tunnelbana löper under mark genom planområdet kan stomljud behöva utredas.

Buller och påverkan vid evenemang i Globenområdet kommer behöva utredas, liksom förutsättningarna för utomhusevenemang på det förslagna Evenemangstorget väster om Tele2 Arena. Säkerhet och förväntad påverkan avseende de återkommande stora folkmassorna i rörelse behöver vara en utgångspunkt i fortsatt planarbete.

Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormen klaras inom planområdet. Med hänsyn till planerad bebyggelse förväntas denna inte påverka ventileringen i sådan grad att miljökvalitetsnormen överskrids.

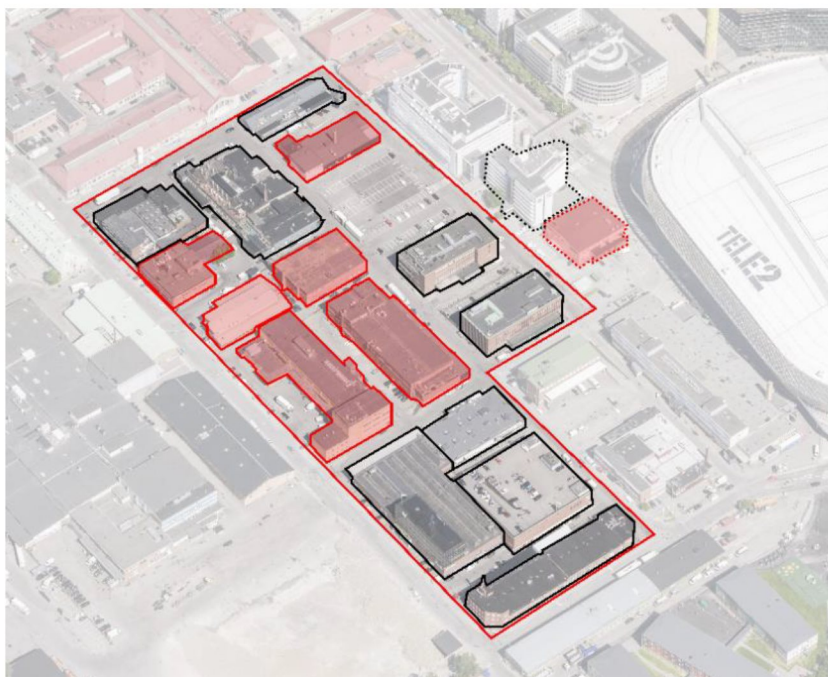
Service, idrott och kultur

I Slakthusområdet finns ett utbud av service och handel. Det finns också aktiva kulturverksamheter inom bland annat konst och musik. I Globenområdet finns arenor för storskaliga nöjes- och idrottsevenemang samt dagligvaru- och detaljhandel. Idrottshall möjliggörs inom närliggande detaljplan Kylfacket med flera, etapp 1, liksom en grundskola och tre förskolor (dnr 2017-02397). I pågående detaljplan för del av fastigheten Johanneshov 1:1, etapp 2c, prövas en gymnasieskola (dnr 2019-04267).

Planförslaget

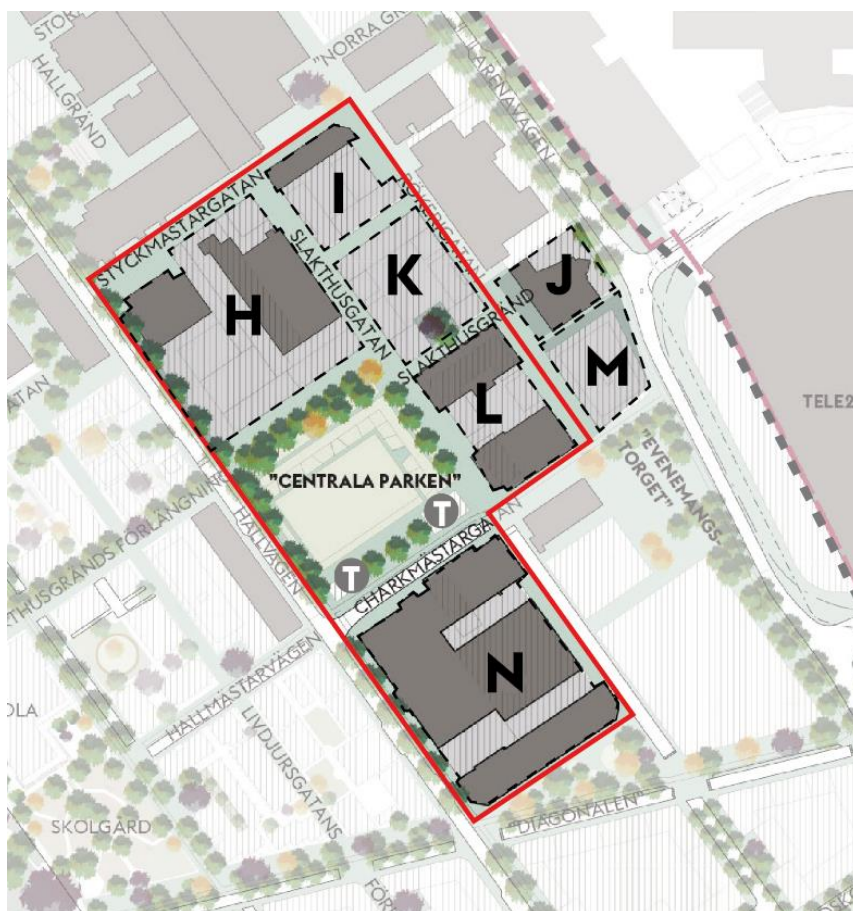
Inom aktuell etapp föreslås nio byggnader bevaras och möjliggöra centrum- och kontorsändamål anpassade till deras kulturhistoriska värden. Bevarade byggnader kommer ges planbestämmelser för att

säkerställa ett långsiktigt bevarande. Bevarade byggnader är blå-, grön-, och gulklassade och utgör en del i att samsa äldre och ny bebyggelse samtidigt som det skapas utrymme för rekreation och grönska genom rivningar. Övriga byggnader inom planområdet avses rivas eller har rivits. De byggnader som föreslås rivas, eller har rivits, är alla gulklassade och har under programarbetet för Slakthusområdet inventerats utifrån sitt kulturhistoriska värde.



Vy över föreslaget detaljplaneområde. Byggnader med röd markering föreslås eller har rivits för att göra plats åt bland annat planerad park och nya byggnader. Byggnader med svart markering föreslås bevaras.

Sammanlagt innebär planförslaget en utbyggnad av cirka 320 bostäder. Därutöver skapas lokaler för kontors-, service-, handels- och centrumändamål genom nya byggnader och tillbyggnader. Centralt i området föreslås en park kallad Centrala parken. Den nya tunnelbanesträckningen mellan Gullmarsplan och Sockenplan med en ny tunnelbanestation i Slakthusområdet innebär tunnelbaneuppgångar i anslutning till Centrala parken.



Föreslagen detaljplanegräns markerad med röd heldragen linje. Grå byggnader föreslås bevaras. Skrafferad yta innebär områden där ny bebyggelse kommer att utredas.

Inom kvarter H föreslås ny bebyggelse genom bostäder och kontor med handel och service i bottenvåning. Bevarade byggnader utreds för kontors- och centrumändamål. Inom kvarter L och N föreslås bevarade byggnader kompletteras med nya volymer innehållande kontors- och centrumändamål. Bostäder, kontor och centrumändamål ska utredas inom kvarter I och K.



Vy söderifrån. Volymen på illustrationen är symboliska och kommer utredas under planarbetet. Illustration: Stockholms stad

Parken i områdets mitt har potential att bli en samlande, grön plats för hela Slakthusområdet. Ny bebyggelse föreslås rama in och möta parken med verksamheter i bottenvåningarna. Parken fyller på sikt även en viktig funktion i att hantera skyfallsvatten och blir delvis nedsänkt i förhållande till omgivande gator. För den planerade tunnelbanestationen finns föreslagna nya entréer vid Charkmästargatan i Centrala parkens södra del.

Kvarter J och M, Styckmästaren 1 med flera, Slakthusområdet etapp 4A

Kvarter J och M avses behandlas inom pågående ärende, Styckmästaren 1 med flera Slakthusområdet etapp 4A, dnr 2019-08051 Syftet är att åstadkomma en sammanhållen planering i en komplex miljö intill Tele 2 Arena och framtida evenemangstorg.

Befintlig byggnad inom kvarter J föreslås kompletteras med tillbyggnad mot Rökerigatan och Arenavägen. Ny byggnad för kontors- och centrumändamål samt en bro över Arenavägen föreslås inom kvarter M. Bron har som syfte att säkerställa säkra rörelser till och från arenaområdet.

Planförslagets konsekvenser

En växande stad

Bostadsförsörjning

Planförslaget möjliggör 320 bostäder som är ett värdefullt tillskott i närhet till kollektivtrafik samtidigt som bostäder är en viktig del i att uppnå bättre balans mellan dag- och nattbefolkning i området. Aktuellt planområde ligger inom tunnelbanans influensområde.

Näringsliv och kompetensförsörjning

Söderorts behov av arbetsplatser beaktas i planarbetet, då kontors- och centrumändamål föreslås som användning och kommer studeras i planarbetet. Det stämmer väl överens med efterfrågan på att etablera kontor i området. Lokaler i bottenvåningarna bidrar både med arbetsplatser och till ett berikat gatuliv.

Kulturmiljö i en växande stad

Kulturmiljön ska ha en framträdande roll i Slakthusområdets utveckling. Planområdet angränsar till och innehåller grönklassad respektive blåklassad bebyggelse. Mötet mellan gammalt och nytt är en viktig fråga i planarbetet.

Som en del i den övergripande strategin för hela Slakthusområdet avses flera befintliga byggnader bevaras och ges nya användningar. Detta möjliggör att Slakthusområdets historia och successiva utveckling framträder även i en förändrad stadsbild. En förutsättning för planens genomförande är att resterande byggnader inom planområdet rivs.

En sammanhängande stad

En socialt sammanhållen stad

Planförslaget möjliggör en central park som målpunkt i Slakthusområdet och som bidrar till levande offentliga rum. Bland befolkningen i stadsdelarna runt Slakthusområdet är skillnaderna stora gällande inkomst och ohälsotal. Att verka för att en blandstad växer fram med bostäder, arbetsplatser, kultur, rekreation och upplevelser skapar förutsättningar för inkludering och ökad tillgänglighet. Den ökade tillgängligheten bedöms bidra till integration mellan stadsdelar.

Trygghet

Närhet till arenorna, de nya tunnelbaneentréerna och balansen mellan dag- och nattbefolkningen ställer krav på att trygghets- och säkerhetsåtgärder särskilt beaktas i planarbetet.

Jämställdhet

En större mångfald av funktioner i befintliga och nya byggnader, satsningar på gång-, cykel-, och kollektivtrafik samt väl gestaltade offentliga rum bedöms kunna bidra till en mer jämställd stadsdel.

Trafik och mobilitet

Genom att tillämpa framkomlighetsstrategin och Slakthusområdets mobilitets- och parkeringsstrategi skapas möjlighet att få en stadsdel där cykel- och gångtrafik prioriteras och där bilanvändandet är lågt.

Det mycket goda kollektivtrafikläget bidrar också till denna utveckling.

God offentlig miljö

Arkitektur och gestaltning

Planförslaget har möjlighet att lägga till en tydlig och välintegrerad årsring av samtida arkitektur. Det kulturhistoriska värdet ställer höga krav på gestaltningen.

Kulturliv, idrott och rekreation

Genom ändrad användning från industri till bland annat centrumändamål möjliggörs kulturverksamhet i stor del av området. Den centrala parken bidrar med utrymmen för rekreation i Slakthusområdet.

En klimatsmart och tålig stad

Grön och vattennära stad

Planförslaget ska hantera dagvatten enligt stadens dagvattenstrategi. Centrala parken är en viktig del i att skapa tillgång till grönska.

Klimat, miljö, hälsa och säkerhet

Planförslaget kan komma att bidra positivt gällande dagvatten och skyfall, då planområdet idag är så gott som helt hårdgjort. Förslaget kan komma att påverka och påverkas av översvämningsrisk och buller, som ska utredas i planprocessen. Därutöver behöver eventuell förekomst av markföroreningar utredas.

Teknisk försörjning

Området ligger i anslutning till befintlig infrastruktur gällande vatten, el, tele med mera. Eventuell omlokalisering av elnätsstationer och kapacitetsförstärkning kommer att utredas under planprocessen.

Planprocess

Process

Planarbetet genomförs med standardförfarande. Nästa tillfälle som ärendet redovisas för stadsbyggnadsnämnden blir vid ställningstagande efter plansamråd.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som avses i 6 kap. miljöbalken att en miljöbedömning behöver göras. Underlag till undersökningen om betydande miljöpåverkan har inhämtats från

kulturförvaltningen, miljöförvaltningen och Storstockholms brandförsvär.

Tidplan

Samråd: augusti 2023
Granskning: augusti 2024
Godkännande: februari 2025
Antagande: maj 2025

Planavtal

Planavtal ska tecknas med Atrium Ljungberg AB, John Mattson AB, Svenska Hus i Stockholm AB, Castellum Stockholm AB och Klöver AB för att täcka kontorets kostnader i samband med upprättande av detaljplanen.

STADSBYGGNADSKONTORETS SAMMANVÄGDA STÄLLNINGSTAGANDE

Stadsbyggnadskontoret bedömer att aktuellt planarbete överensstämmer med översiktsplanens mål att Slakthusområdet ska utvecklas till en attraktiv, tät, mångfunktionell och livaktig stadsmiljö. Planen möjliggör en omvandling av området till en del av en framtida blandstad med väl gestaltade byggnader samt offentliga rum och funktioner som skapar liv och trygghet över dygnet. För att möjliggöra den utvecklingen och säkerställa utrymme för rekreation och grönska bedömer kontoret det lämpligt att riva flera byggnader inom planområdet. Bevarade byggnader kommer utredas för möjliga användningar som säkerställer både ett ändamålsenligt nyttjande och bevarande. Kontoret anser det angeläget att tillföra kontor, lokaler för centrumändamål samt ett betydande antal bostäder inom tunnelbanans influensområde.

Frågor av särskild betydelse som behöver utredas och beaktas i planarbetet är detaljplanens bidrag till en stadsdel med många funktioner och målpunkter i bottenvåningar och offentliga rum. Bebyggelsens arkitektoniska uttryck, karaktären på de olika gatutyperna samt kopplingen mellan ny bebyggelse och de offentliga rummen är viktigt att studera. Därutöver kommer planarbetet särskilt behöva beakta säkerhets- och trygghetsfrågor kopplat till stora folkströmmar till och från Globenområdet.

Stadsbyggnadskontoret föreslår att stadsbyggnadsnämnden beslutar att påbörja planarbetet.

SLUT